T Chandran a/l Thambusamy lwn Amalina Holdings Sdn Bhd dan satu lagi permohonan

MAHKAMAH TINGGI (TEMERLOH) — GUAMAN SIVIL NO 22–1 TAHUN 2006 DAN SAMAN PEMULA NO 24–10 TAHUN 2006
ABD HALIM AMAN PK
25 JULY 2006

Undang-Undang Tanah — Pembelian tanah — Kesahan perjanjian — Penamatan perjanjian jual beli — Kegagalan menjelaskan wang pembelian — Hartanah dijualkan kepada pihak ketiga — Sama ada penamatan sah di sisi undang-undang

Encik T Chandran telah memasuki satu perjanjian jual beli bertarikh 29 Mei 1992 dengan pihak Cherating Hotels Sdn Bhd, selaku pemaju dan LKNP sebagai tuanpunya tanah bagi pembelian sebuah rumah. Pihak LKNP telah membatalkan surat kuasa wakil yang diberikan kepada Cherating Hotel Sdn Bhd, kerana projek perumahan tersebut telah terbengkalai. Amalina Holdings telah menerima tawaran pihak LKNP untuk meneruskan projek perumahan tersebut. T Chandran telah memasuki satu perjanjian jual beli yang baru bertarikh 31 Mei 2004 dengan pihak Amalina Holdings. Di dalam perjanjian tersebut, Amalina Holdings akan memberikan hartanah yang sama yang telah dibeli oleh T Chandran di dalam perjanjian jual beli asal. Sebaliknya, Amalina Holdings telah sebenarnya menjual hartanah yang lain kepada T Chandran iaitu HS(D) No 10090 PT No 19658 Mukim Gali dan bukannya HS(D) No 4806 PT No 13638 Mukim Gali, seperti asalnya. Penukaran hartanah tersebut telah mendatangkan kesulitan kepada T Chandran kerana pinjaman perumahan yang telah diperolehnya pertama kali adalah untuk hartanah yang berbeza dan justeru itu, beliau terpaksa mendapatkan pinjaman yang lain bagi hartanah yang baru ini yang diluluskan oleh bank pada 4 Julai 2005. Melalui surat bertarikh 27 Julai 2005, T Chandran telah dimaklumkan oleh peguamcara Amalina Holdings bahawa perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 telah dibatalkan atas alasan kelewatan menjelaskan baki harga belian di dalam tempoh 21 hari daripada tarikh penerimaan CF berdasarkan kl 4(1) perjanjian tersebut. Selepas penamatan perjanjian tersebut, Amalina Holdings telah menjual hartanah tersebut kepada pihak yang lain pada 22 Jun 2005. T Chandran telah memasukkan satu kaveat ke atas hartanah HS(D) No 10090 PT No 19658 Mukim Gali bagi melindungi kepentingannya dan juga memfailkan tuntutan sivil untuk mendapatkan satu perintah injunksi mandatori terhadap Amalina Holdings. Pihak Amalina Holdings pula memfailkan saman pemula (ex parte) memohon perintah agar kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh T Chandran pada 12 September 2005 dibatalkan. Di atas persetujuan bersama kedua-dua pihak, kedua-dua kes ini didengar secara serentak (digabungkan). Isu-isu yang dibentangkan kepada mahkamah ialah (1) sama ada tindakan Amalina Holdings menamatkan perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 dan seterusnya menjualkan hartanah tersebut kepada pihak ketiga adalah sah di sisi undang-undang; dan (2) sama ada T Chandran mempunyai locus standi untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut.

Diputuskan, membenarkan permohonan dengan kos:

(1) Disebabkan oleh penukaran hartanah itulah, T Chandran terpaksa mendapatkan pinjaman yang baru daripada pihak bank dan ini telah secara langsung melewatkan proses bayaran baki harga belian hartanah tersebut (lihat perenggan 32).

(2) Tambahan pula, perjanjian jual beli bertarikh 13 Mei 2004 itu juga adalah tertakluk kepada peruntukan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 terutamanya kl 23 perjanjian tersebut. Telah dinyatakan juga bahawa jika ada kelewatan oleh mana-mana pihak, faedah atas kadar 8% boleh dikenakan atas jumlah yang perlu dibayar. Kedudukannya adalah jelas iaitu itulah sahaja 'redress' yang boleh digunakan oleh pihak Amalina Holdings iaitu mengenakan caj faedah dan bukannya dengan menamatkan perjanjian yang telah dimasuki. Tujuan Akta tersebut diwujudkan adalah dengan jelas untuk melindungi dan menjaga kepentingan pembeli (lihat perenggan 33, 35).

(3) T Chandran sememangnya mempunyai 'caveatable interest' ke atas hartanah tersebut dan beliau mempunyai locus standi untuk memasukkan kaveat persendirian. Ini berdasarkan kepada hakikat bahawa perjanjian jual beli bertarikh 13 Mei 2004 yang telah diputuskan sebagai tidak terbatal sepenuhnya dan justeru itu, T Chandran masih lagi merupakan pembeli kepada hartanah tersebut sehinggalah tindakan ini selesai sepenuhnya (lihat perenggan 51–52).

[English summary

Mr T Chandran entered into a sale and purchase agreement dated 29 May 1992 with Cherating Hotels Sdn Bhd, a developer and LKNP, the owner of the land for the purchase of a house. LKNP then cancelled the Power of Attorney given to Cherating Hotel Sdn Bhd, as the housing project was abandoned. Amalina Holdings accepted the offer by LKNP to continue on with the said housing project. T Chandran then entered into a new sale and purchase agreement dated 31 May 2004 with Amalina Holdings. In the said agreement, Amalina Holdings will hand over the same property bought by T Chandran in the original agreement. In fact, Amalina Holdings sold a different property to T Chandran, ie held under HS(D) No 10090 PT No 19658 Mukim Gali and not HS(D) No 4806 PT No 13638 Mukim Gali, as per the original agreement. The different property stated caused some difficulties to T Chandran as the original housing loan was for a property which was different, and hence, he had to take another loan for the new property which was approved by the bank on 4 July 2005. T Chandran was later informed by the solicitors of Amalina Holdings that the agreement dated 13 May 2004 was terminated on the ground of late payment in settling the balance purchase price within the 21 days period from the date of receiving the CF pursuant to cl 4(1) of the said agreement. After having terminated the said agreement, Amalina Holdings sold the property to someone else on 22 June 2005. T Chandran entered a caveat on the property held under HS(D) No 10090 PT No 19658 Mukim Gali to protect his interests and he also filed a civil claim for a mandatory injunction order against Amalina Holdings. Amalina Holdings filed a summons in chambers (ex parte) for an order to remove the private caveat entered by

T Chandran on 12 September 2005. With the concurrence of both parties, both cases were consolidated. The issues to be tried by this court was: (1) whether the act of terminating the agreement dated 13 May 2004 by Amalina Holdings and henceforth sold the property to a third party was valid in law; and (2) whether T Chandran has locus standi to enter a private caveat on the said property.

Held, allowing the application with costs:

(1) T Chandran was forced to take out a new loan from the bank due to the fact that there had been a change of property, and this indirectly contributed to the delay in settling the balance purchase price of the said property (see para 32).

(2) Moreover the agreement dated 13 May 2004 was subjected to the provisions of the Housing Developers (Control and Licensing) Act 1966 and the Housing Developers (Control and Licensing) Regulations 1989 especially cl 23 of the said agreement. It was also stated that in the event of a delay by any parties, the interest rate may be imposed on the sum payable. It was clear that that was the only redress available to Amalina Holdings if there was a delay, ie to impose an interest charge and not terminate the agreement. It is clear that the purpose of the Act is to protect and safeguard the interests of the purchaser (see paras 33, 35).

(3) T Chandran had a caveatable interest on the property and he had locus standi to enter the private caveat. This was based on the fact that the sale and purchase agreement dated 13 May 2004 which was held to be still valid and therefore, T Chandran is still the purchaser of the said property until the full completion of the action (see paras 51–52).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kesahan perjanjian, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2003 Reissue) paras 4073–4080.

Kes-kes yang dirujuk

Chiew Sze Sun v Muthiah Chettiar [1983] 1 MLJ 390 (refd)
Cook v Southern BC [1990] 2 WLR 61 (refd)
Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan [1979] MLJ 212 (refd)
Ho Bock Kee v Central Provident Fund Board [1981] 1 MLJ 80 (refd)
Khau Dau You v Kim Nam Realty Development Sdn Bhd [1983] 1 MLJ 335 (refd)
Lee Giok Tee @ Lee Kim Hong v Pallian a/l Arumugaperumal [2006] 2 MLJ 693 (refd)
Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor [1995] 1 MLJ 719 (refd)
Sea Housing Corporation Sdn Bhd v Lee Poh Choo [1982] 2 MLJ 31 (refd)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966
Kanun Tanah Negara 1965 ss 325(1), 326(1), 327, 328(1)
Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989

K Doraisamy (Loke Chew & Zainal) bagi pihak plaintif dalam Guaman Sivil No 22–1 tahun 2006.

TH Tan (TS Teoh & Partners) bagi pihak defendan dalam Guaman Sivil No 22–1 tahun 2006.

TH Tan (TS Teoh & Partners) bagi pihak plaintif dalam Saman Pemula No 24–10 tahun 2006.

K Doraisamy (Loke Chew & Zainal) bagi pihak defendan dalam Saman Pemula No 24–10 tahun 2006.

Abd Halim Aman PK:

LATAR BELAKANG KES

[1] Dalam tahun 1992, Encik T Chandran telah memasuki satu perjanjian jual beli bertarikh 29 Mei 1992 dengan pihak Cherating Hotels Sdn Bhd, selaku pemaju dan LKNP sebagai tuanpunya tanah bagi pembelian sebuah rumah lot tepi atau 'corner lot' pada harga RM52,340. Hartanah tersebut terletak di bawah pegangan HS(D) No 4806 PT N. 13638 Mukim Gali Daerah Raub.

[2] Beliau dikatakan telah membuat bayaran deposit sebanyak RM5,234. Kemudiannya, Encik T Chandran telah mendapatkan pinjaman daripada pihak bank untuk menyelesaikan baki harga belian hartanah tersebut dan pada 4 November 1993, D & C Bank (sekarang dikenali sebagai RHB Bank) telah meluluskan permohonan pinjaman beliau sebanyak RM28,000.

[3] Namun demikian, pada 11 Ogos 1998, pihak LKNP telah membatalkan Power of Attorney yang diberikan kepada Cherating Hotel Sdn Bhd, kerana projek perumahan tersebut telah terbengkalai.

[4] Kemudiannya, pada 14 September 2000, Amalina Holdings telah ditawarkan oleh pihak LKNP untuk meneruskan projek perumahan tersebut dan Amalina Holdings telah bersetuju berbuat demikian.

[5] Dalam tahun 2004, T Chandran telah memasuki satu perjanjian jual beli yang baru bertarikh 31 Mei 2004 dengan pihak Amalina Holdings. Di dalam perjanjian tersebut, Amalina Holdings telah dikatakan berjanji dengan T Chandran untuk memberikan hartanah yang sama yang telah dibeli oleh T Chandran di dalam perjanjian jual beli asal (bertarikh 29 Mei 1992).

[6] Sebaliknya, Amalina Holdings telah sebenarnya menjual hartanah yang lain kepada T Chandran iaitu HS(D) No 10090 PT No 19658 Mukim Gali dan bukannya HS(D) No. 4806 PT No. 13638 Mukim Gali, seperti asalnya.

[7] Tetuan Shamsul Rizal & Associates telah dilantik oleh pihak Amalina Holdings untuk menguruskan perjanjian jual-beli bertarikh 13 Mei 2004 tersebut.

[8] Penukaran hartanah tersebut telah mendatangkan kesulitan kepada T Chandran kerana pinjaman perumahan yang telah diperolehnya dari pihak

D & C (RHB) Bank adalah untuk hartanah yang berbeza dan justeru itu, beliau terpaksa mendapatkan pinjaman yang lain bagi hartanah yang baru ini. A

[9] Pada 4 Julai 2005, pinjaman T Chandran telah diluluskan untuk pembelian hartanah tersebut sebanyak RM35,000 oleh pihak RHB Bank. Seterusnya, pada 28 Julai 2005 pihak bank telah meminta Tetuan Shamsul Rizal & Associates untuk menyediakan dan menghantar kepada mereka dokumen-dokumen gadaian dan pindahmilik hartanah tersebut. B

[10] Walau bagaimanapun, melalui surat bertarikh 27 Julai 2005, Tetuan Shamsul Rizal & Associates telah memaklumkan kepada T Chandran bahawa perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 telah dibatalkan oleh Amalina Holdings dan wang yang telah dibayar sebanyak RM16,806 telah dipulangkan kepada T Chandran. C

[11] Alasan pembatalan perjanjian tersebut adalah kerana kelewatan T Chandran menjelaskan baki harga belian di dalam tempoh 21 hari daripada tarikh penerimaan CF berdasarkan kl 4(1) perjanjian tersebut. D

[12] Menurut Amalina Holdings, mereka telah memaklumkan mengenai penyiapan rumah tersebut kepada T Chandran pada 20 September 2004 dan berikutan daripada itu, T Chandran telah menjelaskan sebanyak RM17,106 pada 4 Oktober 2004 dan meninggalkan baki sejumlah RM30,000. E

[13] Menurut pihak Amalina Holdings lagi, mereka juga telah mengeluarkan notis pada tarikh 18 Mac 2005 untuk menamatkan/membatalkan perjanjian tersebut kepada T Chandran sekiranya beliau gagal menjelaskan bakinya dalam tempoh 28 hari mengikut peruntukan kl 10 perjanjian. F

[14] Selepas penamatan perjanjian tersebut, Amalina Holdings telah menjual hartanah tersebut kepada Nor Fadzilah binti Ahmad pada 22 Jun 2005.

G

[15] Namun begitu, T Chandran telah merasakan bahawa beliau mengalami beberapa kerugian akibat pembatalan perjanjian tersebut yang dikatakan telah dibuat tanpa sebarang sebab musabab yang munasabah.

[16] Justeru itu, beliau telah memasukkan satu kaveat ke atas hartanah HS(D) No 10090 PT No 19658 Mukim Gali bagi melindungi kepentingannya. Kaveat tersebut telah didaftarkan melalui perserahan No 3134/2005 pada 12 September 2005. H

TUNTUTAN T CHANDRAN

I

[17] Berikutan daripada itu, T Chandran telah memfailkan tuntutan sivil pada 18 Januari 2006, memohon kepada mahkamah untuk mendapatkan satu perintah injunksi mandatori terhadap Amalina Holdings dengan sendiri atau melalui wakil/ejen agar memberhentikan segala kerja pengubahsuaian ke atas hartanah tersebut.

[18] T Chandran juga memohon agar defendan dilarang dari menjual/menggadai/menyewa hartanah tersebut kepada mana-mana pihak ketiga sehingga tindakan ini selesai, perintah perlaksanaan spesifik bagi perjanjian 13 Mei 2004 dan gantirugi yang akan ditaksirkan.

PERMOHONAN AMALINA HOLDINGS SDN BHD

[19] Manakala di pihak Amalina Holdings pula, mereka telah memfailkan saman pemula (ex parte) pada 19 Januari 2006 memohon perintah agar kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh T Chandran pada 12 September 2005 dibatalkan dan sebarang permohonan baru tidak akan dilayan oleh Pendaftar Hakmilik.

PERINTAH MAHKAMAH

[20] Pada 6 April 2006, mahkamah, di atas persetujuan bersama kedua-dua pihak, telah memerintahkan agar kedua-dua kes ini didengar secara serentak (digabungkan) dan keputusan yang diberi akan mengikat kedua-dua kes.

[21] Selanjutnya di pendengaran kes ini pada 16 Jun 2006, Mahkamah telah membenarkan bantahan awal peguamcara T Chandran terhadap pemfailan afidavit jawapan plaintif (Amalina Holdings) di dalam kes 22–1–2006 dan memerintahkan bahawa afidavit yang telah difailkan pada 12 Jun 2006 tersebut tidak akan dipertimbangkan semasa membuat keputusan memandangkan yang ianya difailkan setelah pihak-pihak memfailkan Penghujahan bertulis masing-masing dan ianya difailkan tanpa mendapat kebenaran mahkamah terlebih dahulu.

[22] Pihak-pihak juga telah diarahkan memfailkan hujahan bertulis masing-masing. Hujahan-hujahan berikut telah difailkan oleh pihak-pihak:

A Hujahan Ringkas Amalina Holdings bertarikh 6 April 2006.

B Hujahan Bertulis T Chandran bertarikh 22 April 2006.

C Hujahan Lanjut Amalina Holdings bertarikh 5 Mei 2006.

D Hujahan Bertulis T Chandran bertarikh 18 Mei 2006.

PENEMUAN MAHKAMAH

[23] T Chandran selaku pembeli hartanah tersebut melalui dua perjanjian jualbeli yang bertarikh 29 Mei 1992 dan kemudiannya, 13 Mei 2004 yang menggantikan perjanjian asal, memohon kepada mahkamah untuk mendapatkan perintah injunksi mandatori terhadap pihak Amalina Holdings.

[24] Tujuan perintah injunksi tersebut dipohon ialah bagi menghalang Amalina Holdings dari melakukan sebarang pengubahsuaian dan seterusnya menjualkan hartanah yang telah dibeli oleh T Chandran melalui perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 kepada pihak ketiga iaitu Nor Fadzilah binti Ahmad selepas perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 tersebut ditamatkan oleh pihak Amalina Holdings melalui surat peguam mereka bertarikh 27 Julai 2005.

[25] Bagi melindungi kepentingan beliau di atas hartanah yang telah dibeli olehnya, T Chandran telah memasukkan kaveat persendirian pada 12 September 2005 dan pihak Amalina Holdings telah memfailkan permohonan untuk membatalkan kaveat persendirian tersebut. **A**

[26] Isu-isu yang dibentangkan di hadapan mahkamah adalah seperti berikut: **B**

(1) Sama ada tindakan Amalina Holdings menamatkan perjanjian bertarikh 13 Mei 2004dan seterusnya menjualkan hartanah tersebut kepada pihak ketiga adalah sah di sisi undang-undang, dan

(2) Sama ada T Chandran mempunyai locus standi untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut. **C**

ISU PERTAMA

[27] Di atas isu ini, peguamcara T Chandran berhujah bahawa tindakan Amalina Holdings membatalkan perjanjian jual beli di antara mereka bertarikh 13 Mei 2004 adalah tidak sah di sisi undang-undang kerana pihak Amalina Holdings tidak berhak dan berkeupayaan berbuat demikian. **D**

[28] Di dalam hujahannya, peguamcara bagi pihak Amalina Holdings telah merujuk kepada terma-terma perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 khususnya kepada klausa 4 dan klausa 10. **E**

[29] Secara ringkas, kedua-dua klausa tersebut menyatakan bahawa sekiranya pembeli, di dalam kes ini T Chandran gagal menjelaskan mana-mana jumlah wang yang kena dibayar bagi tempoh lebih dari 28 hari selepas tarikh ianya perlu dibayar, maka penjual boleh dengan serta merta menamatkan perjanjian tersebut dengan syarat notis telah diberikan secara bertulis tidak kurang dari 14 hari dan dihantar secara AR Berdaftar kepada pihak pembeli. **F**

[30] Justeru itu, menurut peguamcara Amalina Holdings, selepas tempoh 14 hari dari tarikh notis bertarikh 18 Mac 2005 itu tamat dan diserahkan kepada T Chandran dan apabila tempoh 28 hari yang diperuntukkan juga telah tamat, maka perjanjian di antara mereka adalah juga dianggap tamat dengan sendirinya. **G**

[31] Namun demikian, fakta serta latar belakang kes ini perlulah diperinci. Saya mendapati pihak Amalina Holdings juga memainkan peranan di dalam penyebab kelewatan tersebut apabila menukarkan hartanah yang dijual asalnya dan yang sepatutnya dibeli oleh T Chandran dalam perjanjian asal 29 Mei 1992 tanpa kerelaannya terlebih dahulu. **H**

[32] Fakta bahawa hartanah asal yang dijual kepada T Chandran ialah HS(D) No 4806 PT No 13638 dan bukannya HS(D) No 10090 PT No 19658 adalah tidak dipertikaikan. Disebabkan oleh penukaran hartanah itulah, T Chandran terpaksa mendapatkan pinjaman yang baru daripada pihak bank dan ini telah secara langsung melewatkan proses bayaran baki harga belian hartanah tersebut. **I**

[33] Tambahan pula, seperti apa yang dihujahkan oleh peguamcara T Chandran, perjanjian jual beli bertarikh 13 Mei 2004 itu juga adalah tertakluk kepada peruntukan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan)1989 terutamanya kl 23 perjanjian tersebut. Telah dinyatakan juga bahawa jika ada kelewatan oleh mana-mana pihak, faedah atas kadar 8% boleh dikenakan atas jumlah yang perlu dibayar. Kedudukannya adalah jelas iaitu itulah sahaja 'redress' yang boleh digunakan oleh pihak Amalina Holdings dan bukanlah suatu tindakan yang 'extreme' seperti yang telah dilakukan oleh pihak Amalina Holdings ini.

[34] Justeru itu, apa yang wajar dilakukan oleh pihak Amalina Holdings sekiranya terdapat kelewatan ialah dengan mengenakan caj faedah dan bukannya dengan menamatkan perjanjian yang telah dimasuki. Di dalam keadaan ini, adalah jelas bahawa perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 tersebut adalah tidak sepenuhnya terbatal hanya berpandukan kepada peruntukan kll 4 dan 10 perjanjian tersebut.

[35] Prinsip kes-kes *Sea Housing Corporation Sdn Bhd v Lee Poh Choo* [1982] 2 MLJ 31 dan *Khau Dau You v Kim Nam Realty Development Sdn Bhd* [1983] 1 MLJ 335 yang dirujuk dengan jelas menunjukkan bahawa tujuan Akta tersebut diwujudkan adalah dengan jelas untuk melindungi dan menjaga kepentingan pembeli.

[36] Di dalam hujahannya, peguamcara T Chandran juga ada merujuk kepada kecacatan penyerahan notis di bawah kl 10(2) di mana telah dihujahkan bahawa notis tersebut tidak diserahkan kepada T Chandran melalui AR Berdaftar seperti yang sepatutnya. Tiada bukti dikemukakan kepada pihak mahkamah untuk menunjukkan yang notis tersebut telah diserah dengan cara sedemikian.

[37] Rujukan telah dibuat kepada kes-kes berikut: Kes *Ho Bock Kee v Central Provident Fund Board* [1981] 1 MLJ 80 di mana telah diputuskan bahawa serahan melalui tangan adalah tidak sah kerana kl 34 (a) perjanjian memperuntukan bahawa ia perlu diserahkan secara AR Berdaftar.

[38] Kes *Lee Giok Tee @ Lee Kim Hong v Pallian a/l Arumugaperumal* [2006] 2 MLJ 693 suatu keputusan kes Mahkamah Rayuan bahawa segala penyerahan mesti dibuktikan dengan bukti penyerahan yang kukuh.

[39] Oleh itu, dengan mengambil-kira pembacaan peruntukan perjanjian yang telah dipersetujui itu serta prinsip kes *Ho Bock Kee v Central Provident Fund Board*, jelaslah yang serahan notis telah tidak dilakukan dengan sempurnanya.

[40] Selanjutnya, adalah berkenaan isu pelupusan hartanah tersebut kepada pihak ketiga iaitu Nor Fadzilah bte Ahmad yang dilakukan pada ketika sebelum perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 dibatalkan.

[41] Jika dirujuk kepada perjanjian jual beli di antara Amalina Holdings dan pihak ketiga, didapati bahawa tarikh perjanjian tersebut dimasuki adalah pada 22 Jun 2005 manakala surat peguam kepada T Chandran yang memaklumkan pembatalan perjanjian pula bertarikh 27 Jun 2005.

[42] Dari koresponden tersebut, jelas menunjukkan bahawa hartanah tersebut telah dijual kepada pihak ketiga sebelum dari perjanjian asal ditamatkan. Oleh itu, dengan sendirinya perjanjian di antara Amalina Holdings dan pihak ketiga iaitu Nor Fadzilah bte Ahmad adalah tidak sah di sisi undang-undang.

ISU KEDUA

[43] Isu kedua yang perlu ditentukan adalah berkenaan dengan permohonan Amalina Holdings yang dipohon di bawah peruntukan s 327 Kanun Tanah Negara 1965 untuk membatalkan kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh T Chandran ke atas hartanah tersebut pada 12 September 2005.

[44] Peguamcara Amalina Holdings telah merujuk kepada kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor* [1995] 1 MLJ 719 di mana '3-tier test' digariskan untuk pertimbangan mahkamah di dalam menimbangkan sesuatu permohonan untuk membatalkan kaveat iaitu:

(1) to examine the Form 19B itself whether there iscaveatable interest shown; if no, caveat ought tobe removed, if yes, moves on to next test;

(2) to consider affidavit evidence in detail andclosely of the caveator to find out if the evidencesupports the caveatable interest claimed in theForm 19B or show that the claim to a caveatableinterest raises a serious issue to be tried; if no, the caveat is to be removed, if yes, moves on tothird test;

(3) to consider where the balance of conveniencelies.

[45] Meneliti kepada kedudukan isu-isu yang diutarakan itu, terdapat dua perkara penting yang memerlukan penelitian khusus dilakukan.

[46] Pertama, sama ada T Chandran mempunyai kepentingan yang boleh didaftarkan ke atas hak milik tersebut. Kedua, sama ada Amalina Holdings berhak untuk membatalkan Kaveat Persendirian No. 3134/2005 yang dimasukkan oleh T Chandran pada tarikh 12 September 2005 ke atas hak milik tersebut.

[47] Namun persoalan utama yang memerlukan penentuan di sini adalah terhadap soal Kaveat Persendirian No 3134/2005 ini. Di bawah s 325(1) Kanun Tanah Negara 1965, sesuatu kaveat itu boleh ditarik balik pada bila-bila masa oleh orang yang memasukkan kaveat itu atau oleh wakil peribadinya. Keadaan di bawah s 326(1) Kanun Tanah Negara 1965 pula memperuntukkan keadaan di mana seseorang itu jika mendapati tanahnya atau pun hak kepentingannya atas tanah itu diikat oleh kaveat persendirian, maka ia boleh memohon kepada pendaftar untuk membatalkan kaveat tersebut. Manakala peruntukan di bawah s 327(1) pula, mana-mana pihak yang rasa 'aggrieved' dengan kewujudan kaveat persendirian itu boleh memohon kepada mahkamah untuk mengenepikan kaveat tersebut; dan di bawah s 328(1) Kanun Tanah Negara 1965 pula, sesuatu kaveat persendirian jika ianya tidak ditarik balik atau pun dibatalkan akan kekal sehingga tempoh enam tahun, dari tarikh kemasukannya itu.

[48] Berbalik kepada kedudukan asal perbincangan, prinsip asas bagi mengenepikan sesuatu kaveat itu, mestilah dibuktikan yang dia adalah orang yang terkilan dengan kewujudan kaveat itu. Dalam ertikata lain, dia mestilah mempunyai 'locus standi' di dalam tindakan tersebut; mempunyai hak dengan kepentingan tertentu atau berkapasiti untuk mengenepikan kaveat itu. Meneliti keputusan mahkamah di dalam kes *Chiew Sze Sun v Muthiah Chettiar* [1983] 1 MLJ 390, tahap (standard) orang yang terkilan itu adalah ringan — dikatakan tidak semestinya orang itu mempunyai 'kepentingan berdaftar' — mencukupi jika orang itu merasa terkilan dengan kewujudan kaveat, ia boleh memohon untuk mengenepikannya. Akan tetapi, di dalam kebanyakan kes, diputuskan, pihak yang terkilan itu sering ditakrifkan sebagai pihak yang menderitai dengan kewujudan beban perundangan tersebut yang telah menyebabkannya tersalah dinafikan atau ditolak hak dan kepentingannya di atas tanah itu disebabkan oleh kaveat persendirian tersebut. Contohnya seperti yang telah diputuskan di dalam kes *Cook v Southern BC* [1990] 2 WLR 61.

[49] Kes 'landmark' yang sering dijadikan rujukan di dalam kes-kes kaveat ini adalah kes *Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan*; [1979] MLJ 212 di mana diputuskan di peringkat Privy Council bahawa beban untuk mengekalkan kaveat dan prinsip yang digunapakai mengenai kaveat adalah seperti berikut:

> he must first satisfy the Court that in the evidence presented to it his claim to an interest in the property does arise serious question to be tried, and, having done so, he must go on the show that on the balance of convenience it would be better to maintain the status quo until the trial of the action, by preventing the caveatee from disposing of his land to some third party.

[50] Ketiga-tiga kehendak ini mestilah wujud dan dipenuhi terlebih dahulu, iaitu mesti dibuktikan yang dia berhak kepada geran hak milik atau ke atas pemilikan kepentingan berdaftar, keduanya tuntutannya ke atas kepentingan berdaftar itu telah membangkitkan persoalan serius yang memerlukan perbicaraan dan ketiganya di atas imbangan kemudahan, kaveat itu patut dikekalkan sementara menunggu penyelesaian tuntutan yang telah difailkan.

[51] Menggunapakai ujian yang digariskan di atas dan disesuaikan dengan fakta kes ini, saya mendapati T Chandran sememangnya mempunyai 'caveatable interest' ke atas hartanah tersebut dan beliau mempunyai locus standi untuk memasukkan kaveat persendirian.

[52] Ini berdasarkan kepada hakikat bahawa perjanjian jual beli bertarikh 13 Mei 2004 yang telah diputuskan sebagai tidak terbatal sepenuhnya dan justeru itu, T Chandran masih lagi merupakan pembeli kepada hartanah tersebut sehinggalah tindakan ini selesai sepenuhnya.

[53] Di atas prinsip imbangan kebarangkalian, saya percaya hak Amalina Holdings sebagai tuanpunya atau penjual hartanah tersebut tidak terjejas dengan kehadiran kaveat persendirian kerana perjanjian di antara mereka dan pihak ketiga adalah tidak sah memandangkan perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 masih lagi berkuatkuasa.

[54] Begitu juga dengan kedudukan injunksi mandatori yang dipohon oleh T Chandran di dalam tuntutan guaman sivil beliau. Oleh kerana perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 masih berkuatkuasa dan tidak terbatal dengan sepenuhnya, pihak Amalina Holdings perlulah dihalang daripada mengubahsuai dan seterusnya menjualkan hartanah tersebut kepada mana-mana pihak sehinggalah kes ini diselesaikan perbicaraannya dengan sepenuhnya kerana terdapat banyak isu yang telah berjaya dibangkitkan oleh kedua-dua belah pihak.

KESIMPULAN

[55] Oleh kerana perjanjian jual beli bertarikh 13 Mei 2004 adalah satu perjanjian yang sah di sisi undang-undang dan masih lagi berkuatkuasa, T Chandran sememangnya mempunyai 'caveatable interest' ke atas hartanah di bawah pegangan HS(D) 10090 PT 19658 Mukim Gali Daerah Raub, Pahang Darul Makmur.

[56] Di atas alasan tersebut, permohonan Amalina Holdings untuk membatalkan kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh T Chandran pada tarikh 12 September 2005 adalah ditolak dan kaveat tersebut perlulah dikekalkan. Permohonan ini ditolak dengan kos.

[57] Manakala permohonan injunksi mandatori yang dipohon oleh T Chandran adalah dibenarkan sehingga kes ini selesai dibicarakan sepenuhnya bagi mengekalkan status quo pihak-pihak di dalam tindakan ini. Permohonan ini dibenarkan dengan kos.

Permohonan ini dibenarkan dengan kos.

Reported by Sally Kee